Tan Geok Teck dan lain-lain lwn Upaya Kelana (M) Sdn Bhd

MAHKAMAH RAYUAN (PUTRAJAYA) — RAYUAN SIVIL NO B–02–676 TAHUN 2005
MOKHTAR SIDIN, MOHD GHAZALI DAN ZULKEFLI HHMR
26 FEBRUARY 2007

Undang-Undang Tanah — Kaveat — Sama ada defendan mempunyai kepentingan kaveat — Permohonan untuk membatalkan — Kepentingan ke atas tanah tersebut berasaskan perjanjian usahasama

Melalui satu notis usul perayu-perayu/plaintif-plaintif telah memohon untuk mendapatkan perintah-perintah membatalkan satu kaveat persendirian yang dimasuki oleh defendan/responden dan ganti rugi yang dialami oleh plaintif ditaksirkan. Di dalam rayuan ini defendan menyatakan bahawa kaveat yang dimasukkannya ialah di atas sebab ia mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut berasaskan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan yang telah ditandatangani oleh mendiang ibu plaintif-plaintif dengan defendan. Defendan juga telah membuat bayaran premium untuk menukar syarat hartanah tersebut. Dengan itu ia berhak untuk memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut. Plaintif-plaintif pula telah menyatakan bahawa defendan tidak berhak memasukkan kaveat tersebut tambahan lagi kaveat ini adalah kaveat yang kedua yang dimasukkan oleh defendan setelah kaveat pertama dibatalkan. Defendan juga telah membuat penghujahan bahawa ia juga mempunyai kepentingan kaveat kerana ia mempunyai hak untuk mengambil tindakan untuk pelaksanaan spesifik ke atas perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan.

Diputuskan, membenarkan rayuan perayu:

(1) Terdapat banyak autoriti-autoriti yang menunujukkan bahawa satu perjanjian usahasama untuk membangunkan tanah dan membahagikan hasil pembangunan tidak memberikan satu kepentingan kaveat (lihat *Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee* [1992] 2 MLJ 189; *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor* [2003] 3 MLJ 522). Di dalam kes di hadapan mahkamah ini sekarang adalah jelas bahawa defendan telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut hanya berasaskan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan yang melanjutkan masa untuk defendan menyempurnakan usahasama ke atas hartanah tersebut. Dengan itu defendan tidak mempunyai hak untuk memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut (lihat perenggan 10, 14).

(2) Di dalam rayuan ini adalah jelas sebagaimana yang dikatakan oleh plaintif bahawa defendan tidak ada mengambil apa-apa tindakan untuk pelaksanaan spesifik. Defendan hanya menunjukkan satu deraf tuntutan untuk pelaksanaan

spesifik yang bertujuan untuk mengertak plaintif. Sekiranya betul defendan telah memfailkan satu tindakan di mahkamah untuk pelaksanaan spesifik ini juga tidak memberikan defendan kepentingan kaveat sebagaimana yang dinyatakan di dalam kes *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor* [2003] 3 MLJ 522 (lihat perenggan 15).

(3) Ia adalah jelas bahawa kepentingan defendan adalah merupakan kewangan semata-mata. Ini tidak memberikan kepentingan kaveat kepada defendan sebagaimana yang dinyatakan di dalam kes *Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin* [1995] 2 MLJ 247. Plaintif di dalam afidavitnya menyatakan bahawa plaintif sedia memulangkan kesemua wang yang dinyatakan di dalam borang permohonan memasukkan kaveat tersebut, tetapi defendan enggan menerimanya. Sebaliknya, defendan menuntut pampasan sebanyak RM600,000. Defendan tidak menafikan perkara ini. Defendan tidak ada memfailkan apa-apa tindakan terhadap plaintif dan dengan itu tidak ada isu yang serius untuk dibicarakan (lihat perenggan 16–17).

[English summary

Pursuant to a notice of motion, the appellants prayed for orders removing a private caveat entered by the respondent and damages suffered by the plaintiff to be assessed. In this appeal, the defendant stated that the caveat was entered on the ground that it had an interest in the said land based on a joint venture agreement and a supplementary agreement signed between the late mother of the plaintiffs and the defendant. The defendant had also made premium payment to change the condition of the said land. Thus it is entitled to enter the caveat on the said land. The plaintiffs stated that the defendant had no right to enter the said caveat moreover the caveat was a second caveat entered by the defendant after the first caveat was removed. The defendant also submitted that it had a caveatable interest as it had the right to bring an action for specific performance on the joint venture agreement and the supplementary agreement.

Held, allowing the appeal:

(1) There are many authorities established that a joint venture agreement to develop a land and divide the proceeds from the said development does not give rise to a caveatable interest (see *Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee* [1992] 2 MLJ 189; *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor* [2003] 3 MLJ 522). In this case before the court, it is clear that the defendant entered the caveat on the said land based only on the joint venture agreement and supplementary agreement to extend the time for the defendant to complete the joint veture on the said land. Hence the defendant had no right to enter a caveat on the said land (see paras 10, 14).

(2) In this appeal it is clear as stated by the plaintiffs that the defendant had not taken any action for specific performance. The defendant merely showed a draft demand for specific performance with a view to unnerve the plaintiffs. If indeed the defendant filed an action for specific performance, this too does

not give the defendant a caveatable interest as stated in the case of *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor* [2003] 3 MLJ 522 (see para 15).

(3) It is clear that the defendant's interest is purely financial. This does not give the defendant a caveatable interest as was stated in the case of *Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin* [1995] 2 MLJ 247. The plaintiff in its affidavit stated that the plaintiff was ready to return all the monies as stated in the application form for the entry of caveat, however the defendant refused to accept it. In fact, the defendant demanded compensation amounting to RM600,000. The defendant did not deny this. The defendant did not file any action against the plaintiffs and therefore there was no serious issue to be tried (see paras 16–17).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kaveat secara am, lihat 8(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 2152–2156.

Kes-kes yang dirujuk

Hew Sook Ying v Hiw Tin Hee [1992] 2 MLJ 189 (diikut)
Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor [2003] 3 MLJ 522 (diikut)
Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin [1995] 2 MLJ 247 (diikut)

Rayuan daripada: Notis Usul No MT3–25–15 tahun 2000 (Mahkamah Tinggi, Shah Alam)

Ivan Ho (Ho & Rakan-Rakan) bagi pihak perayu.
CK Tan (CK Tan & Co) bagi pihak responden.

Mokhtar Sidin HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah):

[1] Di dalam kes ini perayu-perayu adalah plaintif di mahkamah tinggi dan responden adalah defendan. Saya akan merujuk kepada pihak berkenaan sebagaimana mereka di mahkamah tinggi.

[2] Melalui satu notis usul bertarikh 5 Julai 2000 plaintif telah memohon untuk mendapatkan perintah-perintah seperti berikut:

(i) bahawa Kaveat Persendirian No Perserahan 3047/99 Jilid 8 Folio 186 bertarikh 10 Februari 1999 yang dimasukkan oleh defendan ke atas hartanah Geran No 19277, No Lot 10989, Mukim dan Daerah Klang, Negeri Selangor dibatalkan;

(ii) bahawa defendan membayar plaintif ganti rugi yang dialami oleh plaintif yang akan ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar akibat daripada kemasukan kaveat tersebut;

(iii) bahawa defendan dihalang untuk memasukkan apa jua kaveat ke atas hartanah tersebut mulai daripada tarikh ini.

[3] Di dalam afidavit menyokong permohonan ini yang diikrarkan oleh plaintif kelima adalah dinyatakan seperti berikut: **A**

(1) Keenam-enam plaintif telah didaftarkan sebagai pemilik hartanah di bawah Geran No 19277, No Lot 10989, Mukim dan Daerah Klang, Negeri Selangor (hartanah tersebut) dalam tahun 1998.

(2) Hartanah tersebut sebelumnya didaftarkan atas nama mendiang ibu mereka iaitu Ng Eng Sor @ Ng Teng Eng yang telah meninggal dunia pada 21 Jun 1995. **B**

(3) Pada 18 November 1991 mendiang ibu mereka telah menandatangani satu perjanjian usahasama dengan defendan untuk memajukan hartanah tersebut kepada satu estet perumahan. **C**

(4) Defendan tidak berbuat apa-apa dan satu perjanjian tambahan telah dibuat pada 7 November 1994 dan perlanjutan masa diberi kepada defendan sehingga 18 November 1997 untuk memajukan hartanah tersebut.

(5) Defendan tidak berjaya untuk menunaikan tanggungan mereka sebagai pemaju rumah sehingga perjanjian tambahan itu luput pada 18 November 1997. **D**

(6) Sementara itu, mendiang ibu plaintif telah meninggal dunia pada 21 Jun 1995 dan geran probet telah dikeluarkan oleh mahkamah dan plaintif telah didaftarkan sebagai pemilik hartanah tersebut dalam tahun 1998. **E**

(7) Semenjak tahun 1997 plaintif telah menulis kepada peguamcara defendan, yang mengendalikan suratan perjanjian usahasama untuk mendapatkan kemajuan hartanah tersebut tetapi defendan atau peguamcaranya gagal menjawab surat yang dihantar oleh plaintif.

(8) Sementara itu, defendan melalui peguamcaranya telah memasuki satu Kaveat Persendirian Perserahan No 3047/99 Jilid 8 Folio 186 ke atas hartanah tersebut. Pada 15 Julai 1999 dan 30 September 1999 plaintif telah menulis surat kepada pendaftar hakmilik Selangor untuk membatalkan kaveat tersebut tetapi pembatalan kaveat tidak dapat dilakukan. Sebaliknya pada 26 Januari 2000 defendan telah mendapatkan satu perintah *ex parte* dari mahkamah untuk melanjutkan kaveat persendirian tersebut. **F** **G**

(9) Plaintif menyatakan bahawa kaveat persendirian defendant adalah tidak sah dan tidak seharusnya dilanjutkan oleh mahkamah sebab:

(a) Defendan tidak mempunyai kepentingan di dalam hartanah tersebut; **H**

(b) Perjanjian usahasama bertarikh 18 November 1991 dan perjanjian tambahan bertarikh 7 November 1994 telah luput;

(c) Defendan telah mendapatkan perintah *ex parte* bertarikh 26 Januari 2000 tanpa memberitahu mahkamah fakta-fakta yang sedia ada. Pada 18 September 1996 defendan telah mendaftarkan satu kaveat atas alasan yang sama melalui Penyerahan No 31143/96 Jilid 57 Folio 65 yang telah dibatalkan oleh pendaftar hakmilik pada 17 Disember 1998. **I**

(d) Defendan tidak seharusnya mendaftarkan satu lagi kaveat atas alasan yang sama.

(e) Tiada isu-isu serius yang perlu dibicarakan.

(f) Kaveat persendirian defendan yang didaftarkan pada 10 Februari 1999 mesti dibatalkan atas imbangan kesesuaian (balance of convenience).

(10) Plaintif seterusnya menyatakan bahawa peguamnya telah cuba menyelesaikan perkara ini dan telah menulis surat kepada peguam defendan tetapi defendan telah berdalih dan tidak tetap atas pendiriannya. Plaintif menambah bahawa defendan memang tidak serius untuk menghormati perjanjian usahasama dan telah melakukan pecah kontrak, kelewatan yang tidak terhingga dan tidak berada dalam kedudukan untuk memajukan hartanah tersebut sebagai satu estet perumahan.

(11) Di atas alasan yang dinyatakan di dalam afidavit Kaveat Persendirian Penyerahan No 3947/99 yang dimasukkan di dalam daftar hartanah tersebut adalah tidak berasas dan bertujuan untuk melengahkan, memprejudiskan dan menghalang pengunaan hartanah tersebut oleh plaintif.

(12) Akibat daripada kaveat persendirian itu, plaintif telah mengalami kerugian apabila tidak dapat membuat urusan ke atas hartanah tersebut dan memohon ganti rugi yang dialami oleh mereka ditaksirkan oleh mahkamah dan dibayar oleh defendan.

[4] Defendan di dalam afidavit jawapan yang telah diikrarkan oleh seorang pengarahnya, Tiew Chin Soon, menyatakan seperti berikut:

(1) Semasa ibu plaintif masih hidup seorang daripada plaintif, bernama Tan Chye telah berjumpa dengan defendan untuk memasuki satu perjanjian usahasama untuk membangunkan hartanah tersebut dan hasil daripada pertemuan itu satu perjanjian usahasama telah ditandatangani oleh ibu plaintif (pemilik berdaftar hartanah tersebut) dengan defendan. Berikutan dengan perjanjian itu ibu plaintif telah melantik defendan sebagai wakil kuasanya melalui surat wakil kuasa bertarikh 18 November 1991.

(2) Defendan seterusnya menyatakan bahawa semasa perjanjian tersebut ditandatangani, hartanah tersebut tidak mempunyai jalan akses dan kedua-dua pihak mempunyai pengetahuan berkenaan ini. Defendan telah membuat carian di pejabat tanah dan hasilnya defendan mendapati tanah di hadapan hartanah tersebut telah ditukar syarat dan mengikut pelan pembangunan induk, terdapat peruntukan untuk jalan ke hartanah tersebut. Atas harapan bahawa pemilik tanah di hadapan itu membangunkan tanah mereka itu di mana jalan akses ke hartanah tersebut akan dibina oleh pemilik tanah di hadapan itu ataupun pihak berkuasa akan membinanya.

(3) Defendan mengakui ada memasuki perjanjian tambahan tetapi menafikan yang defendan tidak ada membuat apa-apa. Defendan seterusnya menyatakan bahawa selepas menandatangani perjanjian usahasama itu defendan telah melantik jurukur untuk membuat survey ke atas hartanah tersebut. Defendan seterusnya telah membuat permohonan menukar syarat hartanah tersebut. Permohonan untuk menukar syarat itu telah diluluskan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor pada 24 April 1996 dan ini telah dimaklumkan kepada defendan oleh Pejabat Tanah Klang melalui satu surat bertarikh 24 Mei 1996.

(4) Kedua-dua pihak telah memasuki perjanjian tambahan kerana semasa ia ditandatangani pihak berkuasa belum lagi meluluskan permohonan defendan untuk menukar syarat hartanah tersebut.

(5) Melalui satu surat dari Pejabat Tanah Klang, defendan hendaklah membayar bayaran premium sebanyak RM150,000, bayaran cukai tanah sebanyak RM1,766 serta caruman parit sebanyak RM30,000 bagi penukaran syarat hartanah tersebut. Defendan telah membuat bayaran sebanyak RM150,000 dan RM1,766 untuk cukai tanah dari bulan April hingga Disember 1996 kepada Pejabat Tanah Klang. Pejabat Tanah Klang juga meminta suratan hakmilik asal hartanah tersebut hendaklah dikemukakan kepada Pejabat Tanah untuk tindakan pendaftaran syarat nyata baru semasa bayaran dibuat.

(6) Defendan selanjutnya menyatakan bahawa ia tidak dapat mengemukakan suratan hakmilik asal hartanah tersebut semasa pembayaran dibuat kerana tuanpunya asal hartanah tersebut iaitu ibu kepada plaintif telah meninggal dunia. Plaintif yang merupakan benefisiari simati enggan memberikan suratan hakmilik asal hartanah tersebut kepada defendan. Defendan melalui peguamcaranya telah beberapa kali meminta plaintif memberikan suratan hakmilik asal hartanah tersebut kepada defendan.

(7) Defendan seterusnya menyatakan bahawa salah seorang daripada plaintif yang bernama Tan Chye telah mengenalkannya kepada ibunya (simati) dan dia telah berurusan dengan defendan berkenaan dengan perjanjian usahasama itu. Apabila ibunya meninggal dunia, seorang daripada plaintif yang bernama Peter Tan telah masuk campur tangan berkenaan dengan usahasama itu dan dengan itu telah terdapat pertikaian antara adik-beradik. Plaintif tidak dapat bersetuju sesama sendiri mengenai hal hartanah tersebut, walaupun defendan telah cuba menyelesaikan perkara ini secara damai. Oleh sebab itu plaintif telah menggunakan khidmat lima firma peguam.

(8) Defendan terpaksa memasukkan kaveat terhadap hartanah tersebut untuk memelihara kepentingan defendan di dalam hartanah tersebut dan juga untuk mengekalkan status quo antara pihak-pihak sementara perkara ini diselesaikan kerana perkara-perkara berikut

(a) Terdapat pertikaian sesama sendiri antara plaintif-plaintif.

(b) Plaintif enggan memberi kerjasama kepada defendan untuk menyerahkan suratan hakmilik asal hartanah tersebut untuk diserahkan kepada Pejabat Tanah Klang;

(c) Plaintif telah menunjukkan niat tidak mahu terikat kepada perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan tersebut walaupun perjanjian-perjanjian tersebut mengikat waris-waris Ng Sor Eng @ Ng Teng Eng; dan

(d) Defendan telah mendapat tahu bahawa plaintif sedang berunding dengan pihak ketiga untuk memajukan hartanah tersebut.

(9) Defendan seterusnya menyatakan bahawa defendan pernah dihubungi oleh seorang bemama Datuk Yeoh yang memberitahu defendan bahawa Peter Tan telah meminta Datuk Yeoh menghubungi defendan kerana Datuk Yeoh

mengenali seseorang yang ingin mengambilalih projek perumahan ini. Defendan telah memberitahu Datuk Yeoh bahawa defendan telah membelanjakan banyak wang bagi projek tersebut iaitu RM5,000 sebagai balasan kepada Ng Sor Eng @ Ng Teng Eng, RM150,000 untuk tukar syarat hartanah tersebut dan RM1,766 bagi bayaran cukai tanah. Oleh kerana defendan tidak mahu menjadi punca pertikaian antara adik-beradik, defendan bersedia untuk memberikan projek itu kepada pihak lain sekiranya defendan diberi pampasan wang yang telah dibelanjakan oleh defendan.

(10) Defendan seterusnya menyatakan bahawa semua pihak telah mencuba untuk menyelesaikan perkara ini tetapi semua percubaan itu gagal kerana pertikaian antara plaintif-plaintif dan mereka tidak dapat mencapai kata sepakat mengenai hal ini. Disebabkan masalah ini, defendan telah membuat tawaran kepada plaintif untuk menamatkan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan itu sekiranya plaintif bersetuju untuk membayar wang pampasan sejumlah RM600,000 kepada defendan bagi kerugian yang dialami oleh defendan.

(11) Defendan juga menyatakan bahawa sebab utama defendan tidak dapat menunaikan obligasinya di bawah perjanjian tersebut adalah kerana perbuatan plaintif sendiri seperti yang dibutirkan di atas.

(12) Defendan juga menafikan yang ia tidak menjawab surat-surat plaintif. Surat-surat yang dikemukakan oleh plaintif merupakan satu rangkaian surat-menyurat (chain of correspondence) di mana semua surat-surat peguam plaintif merujuk kepada surat-surat peguamcara defendan.

(13) Defendan menyatakan yang ia telah memasukkan kaveat untuk menjaga kepentingan defendan di dalam hartanah tersebut. Defendan telah mendapatkan perintah melanjutkan kaveat tersebut kerana pada masa itu semua pihak masih lagi dalam rundingan untuk menyelesaikan perkara ini dan memelihara kepentingan ke atas hartanah tersebut.

(14) Defendan juga menyatakan yang ia mempunyai kepentingan ke atas hartanah tersebut kerana defendan telah membayar RM151,766 untuk menukar syarat hartanah tersebut mengikut perjanjian usahasama dan berhak memasukkan kaveat. Semasa kaveat dimasukkan, perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan tersebut masih berkuatkuasa.

(15) Defendan seterusnya menyatakan bahawa defendan dan plaintif telah mencuba menyelesaikan perkara ini di mana satu perjanjian baru telah disediakan dengan terma-terma yang persetujui. Plaintif telah menolak deraf perjanjian itu di atas alasan yang perkara ini telah lama. Defendan juga menyatakan bahawa terdapat perjanjian di antara plaintif dengan defendan kerana semua terma-terma perjanjian telah dipersetujui. Peguam defendan telah menghantar surat bertarikh 23 Mei 2000 di mana deraf perjanjian telah diberikan kepada plaintif dan surat plaintif bertarikh 22 Mei 2000 untuk membatalkan perjanjian usahasama asal telah ditarik balik oleh plaintif. Peguamcara defendan telah menghantar surat bertarikh 18 Jun 2000 untuk mengesahkan semua pihak masih ingin berunding untuk menyelesaikan perkara ini. Ini menunjukkan hasrat semua pihak untuk membangunkan hartanah tersebut dan plaintif tidak boleh dengan begitu sahaja mengatakan bahawa mereka

ingin membatalkan perjanjian usahasama tersebut secara unilateral, Pembatalan yang dibuat oleh plaintif tidak diterima oleh defendan. Ini adalah satu kemungkiran dan defendan berhak memulakan tindakan mahkamah untuk mendapatkan perintah pelaksanaan spesifik dan ganti rugi terhadap plaintif.

(16) Defendan juga menafikan bahawa segala kelewatan dan masalah yang timbul di dalam perkara ini adalah oleh plaintif sendiri. Pada setiap masa yang material, defendan bersedia menjalankan obligasinya di bawah perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan tersebut dan pada setiap masa yang material defendan juga bersedia memasuki perjanjian usahasama yang baru.

(17) Defendan menyatakan yang ia mempunyai kepentingan ke atas hartanah tersebut dan pada setiap masa yang material defendan berhak mernasukkan kaveat tersebut. Kaveat tersebut harus dikekalkan untuk mengekalkan status quo antara pihak-pihak sementara menunggu tindakan defendan untuk pelaksanaan spesifik selesai. Ini adalah untuk mengelakkan plaintif daripada menjual dan melupuskan hartanah tersebut sekiranya defendan berjaya di dalam tindakannya kelak. Sekiranya hartanah tersebut dijual defendan akan mengalami kerugian yang tidak dapat dipampas dengan kos.

(18) Defendan juga menyatakan bahawa terdapat isu-isu yang serius yang harus dibicarakan seperti samada terdapat perjanjian usahasama yang sah antara plaintif dengan defendan dan samada defendan berhak mendapatkan perintah pelaksanaan spesifik. Defendan yang telah mengalami kerugian dan bukannya plaintif kerana defendan yang telah membayar wang untuk menukar syarat. Defendan menyatakan bahawa plaintif ingin mengambil kesempatan dari penukaran syarat ke atas hartanah tersebut.

[5] Plaintif telah memfailkan afidavit balasan kepada afidavit di mana dinyatakan di antara lain bahawa pemaju di atas tanah di hadapan hartanah tersebut telahpun membina jalan akses dalam tahun 1992. Defendan hanya menggunakan akses tersebut pada bulan November 1994 untuk masuk ke hartanah tersebut dan ini juga hanya untuk menebang pokok-pokok kelapa sawit seluas 4.75 ekar. Dengan menebang pokok-pokok tersebut plaintif telah mengalami kerugian kerana tidak dapat menikmati hasil kelapa sawit tersebut. Ini menunjukkan bahawa defendan tidak berbuat apa-apa sehinggalah perjanjian tambahan tersebut ditandatangani pada 7 November 1994 untuk melanjutkan perjanjian usahasama tersebut selama tiga tahun lagi.

[6] Sungguhpun perjanjian itu ditandatangani pada 7 November 1994 defendan hanya mendapat kelulusan daripada pihak berkuasa pada 24 Mei 1996. Ini menunjukkan kelewatan selama satu setengah tahun lagi. Defendan hanya membuat pembayaran pada 5 Ogos 1996 sungguhpun kelulusan telah diperolehi pada 24 Mei 1996. Ibu plaintif telah meninggal dunia pada 21 Jun 1995 dan plaintif sebagai waris-warisnya telah memohon surat kuasa probet untuk mendaftarkan nama-nama plaintif di dalam geran hakmillik hartanah tersebut yang mana telah dikeluarkan pada 4 September 1996. Plaintif telah mencuba mendaftarkan nama-nama mereka tetapi tidak berjaya kerana terdapat kaveat yang telah dimasukkan oleh defendan. Kaveat ini hanya telah dibatalkan pada bulan Disember

1996. Di atas kelewatan mendaftarkan nama-nama plaintif defendan tidak dapat memajukan hartanah tersebut di dalam tempoh yang dinyatakan di dalam perjanjian tambahan tersebut dan ini adalah kesalahan defendan sendiri yang tidak membatalkan kaveat yang dimasukkan olehnya. Plaintif menafikan bahawa Peter Tan iaitu salah seorang daripada plaintif telah campur tangan dalam perkara ini dan juga menafikan adanya pertikaian di antara plaintif. Plaintif selanjutnya menyatakan bahawa melalui peguamnya plaintif telah menawarkan terma- terma baru untuk memajukan hartanah tersebut kepada satu estet perumahan dan/atau jual terus hartanah tersebut kepada defendan atas harga RM400,000 seekar tetapi defendan gagal menjawab. Plaintif seterusnya menyatakan bahawa defendan telah memeras ugut plaintif dan Datuk Yeoh untuk satu pampasan sebanyak RM600,000 untuk mengundurkan diri dari perjanjian usahasama tersebut. Plaintif juga menyatakan bahawa defendan tidak berhak untuk memasukkan kaveat kedua pada 10 Februari 1999 iaitu asas permohonan ini sekarang. Ini ialah kerana kaveat yang pertama telah dibatalkan. Alasan-alasan yang sama telah diberikan oleh defendan untuk memasukkan kaveat kedua. Plaintif juga telah menafikan yang mereka telah bersetuju dengan deraf perjanjian yang dinyatakan oleh defendan. Plaintif seterusnya menyatakan bahawa mereka telah membatalkan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan tersebut kerana plaintif telah memberi peluang begitu lama kepada defendan untuk melaksanakan perjanjian tersebut tetapi defendan gagal melaksanakannya.

[7] Terdapat beberapa afidavit lagi yang telah difailkan oleh kedua-dua pihak di mana kebanyakannya adalah tuduhan-tuduhan dan jawapan-jawapan kepadanya. Untuk tujuan permohonan ini saya mendapati ianya tidak relevan selain dari apa yang saya nyatakan di atas.

[8] Isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah hanya satu iaitu samada kaveat yang telah dimasukkan oleh defendan sepatutnya dibatalkan. YA Hakim Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa permohonan plaintif untuk membatalkan kaveat yang dimasukkan oleh defendan ditolak. YA Hakim tidak ada memberikan alasan penghakiman mengapa permohonan itu ditolak. Di dalam nota keterangan juga tidak ada dinyatakan mengapa permohonan tersebut ditolak.

[9] Di dalam rayuan ini defendan menyatakan bahawa kaveat yang dimasukkannya ialah di atas sebab ia mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut berasaskan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan yang telah ditandatangani oleh mendiang ibu plaintif dengan defendan. Dia juga telah membuat bayaran premium untuk menukar syarat hartanah tersebut. Dengan itu ia berhak untuk memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut. Plaintif pula telah menyatakan bahawa defendan tidak berhak memasukkan kaveat tersebut tambahan lagi kaveat ini adalah kaveat yang kedua yang dimasukkan oleh defendan setelah kaveat pertama dibatalkan. Alasan defendan untuk memasukkan kaveat ini adalah sama dengan alasan yang diberikan olehnya bagi memasukkan kaveat pertama.

[10] Terdapat banyak autoriti-autoriti yang menunujukkan bahawa satu perjanjian usahasama untuk membangunkan tanah dan membahagikan hasil pembangunan tidak memberikan satu kepentingan kaveat. Di dalam kes *Hew Sook Ying v Hiw Tin*

Hee [1992] 2 MLJ 189, perayu telah membeli satu rumah teras daripada sebuah syarikat pemaju perumahan di mana responden adalah penagarah urusannya. Perayu menyatakan bahawa ia telah membayar harga rumah tersebut dan satu surat pindahmilik telah dilaksanakan oleh dua orang pengarah syarikat tersebut. Perayu tidak dapat mendaftarkan pindahmilik tersebut kerana terdapat satu kaveat yang telah dimasukkan oleh responden. Perayu telah memohon untuk membatalkan kaveat tersebut. Hakim perbicaraan telah menolak permohonan tersebut. Perayu telah merayu ke Mahkamah Agong di mana rayuan perayu telah dibenarkan dan mahkamah telah memerintahkan supaya kaveat berkenaan dibatalkan. Antara lain, Mahkamah Agong telah memutuskan seperti berikut:

(1) Kaveat itu telah dimasukkan oleh responden di bawah s 323 Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun') dengan nama beliau sendiri bagi tujuan yang nyata melindungi kepentingannya sendiri yang boleh hanya bererti bahawa beliau telah berbuat demikian sebagai seorang pemegang saham atau bagi pihak semua pemegang saham syarikat itu.

(2) Untuk kaveat itu diteruskan di dalam kes ini, responden sebagai pengkaveat pihak ketiga mesti memuaskan hati mahkamah bahawa beliau mempunyai tuntutan hakmilik yang boleh di kaveat atau kepentingan dalam tanah yang boleh didaftar. Untuk membuktikan suatu tuntutan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan dalam tanah yang boleh didaftar di bawah s 323(1) Kanun itu, adalah penting bagi responden pengkaveat menyebabkan tuntutan difailkan atau akan difailkan dalam masa yang munasabah untuk diputuskan. Responden, akan tetapi, tidak mempunyai niat untuk memfailkan sebarang tindakan.

(3) Di dalam kes ini syarikat itu sebagai tuan punya berdaftar tanah itu telah menjual harta itu kepada perayu dan telah menyerahkan kepadanya suratcara pemindahan milik dan dokumen hakmilik untuk pendaftaran. Dalam keadaan begitu adalah mustahil untuk membayangkan bagaimana responden sebagai pengarah urusan secara peribadi atau sebagai pemegang saham atau sebagai pegawai syarikat itu boleh dikatakan mempunyai kepentingan hakmilik yang boleh dikaveat atau kepentingan yang boleh didaftar di bawah s 323(1) Kanun itu hanya kerana pertengkaran dalaman antaranya dan pengarah-pengarah tertentu syarikat itu.

[11] Mohamed Azmi HMA (beliau ketika itu) di dalam penghakimannya menyatakan di ms 193 seperti berikut:

The person or bodies at whose instance a private caveat may be entered are:

(a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest;

(b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and

(c) the guardian or next friend or any minor claiming to be entitled as mentioned in paragraph (b)

This court had recently paraphrased this section in *Tan Hene Poh v Tan Boon Thons & Ors*.

Di ms 194 Yang Arif menyatakan seperti berikut:

In an application to remove a private caveat under s 327 of the NLC the principle laid down by the Privy Council in *Eng Mee Yons & Ors v Letchumanan* has been consistently applied

by the courts in this country. In order to succeed the caveator must establish two ingredients, failing which, the caveat will not be allowed to continue. At p 215, Lord Diplock has this to say:

> This is the nature of the onus that lies upon the caveator in an application by the caveatee under s 327 for removal of a caveat: he must first satisfy the court that on the evidence presented to it his claim to an interest in the property does raise a serious question to be tried; and, having done so, he must go on to show that on the balance of convenience it would be better to maintain the status quo until the trial of the action, by preventing the caveatee from disposing of his land to some third party.

Seterusnya di ms 197 Yang Arif menyatakan:

> In our opinion as between the applicant/purchaser and the caveator/third party, to establish a caveatable claim to title or registrable interest in land under s 323(1) of the NLC, it is essential for the caveator to have a claim filed or to be filed within reasonable time for adjudication. It is only on this basis that the principle enunciated in *Ens Mee Yong* can be applied. Consequently, on an application for extension or to set aside the caveat, it is incumbent on the caveator to satisfy the court that he has such a claim before he proceeds to show that his said claim to title or registrable interest does raise a serious question or issue to be tried, and further on balance of convenience it would be better to maintain the status quo pending the trial of the action.
>
> Thus, for the caveat to continue in the instant case, the learned judge ought to have considered in the first instance whether as against the prima facie purchaser, the respondent as a third party caveator has satisfied the court that he has a caveatable claim to title or registrable interest in the land under s 323(1), before proceeding to direct his mind on the existence of serious question to be tried arising from such claim and the issue of balance of convenience.

[12] Di dalam rayuan ini defendan menyatakan yang ia mempunyai kepentingan ke atas tanah tersebut kerana perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan yang telah ditandatanganinya dengan mendiang ibu plaintif. Dengan itu mahkamah ini perlu memutuskan samada perjanjian usahasama untuk membangunkan dan membahagikan hasil pembangunan tersebut memberikan kepentingan kaveat kepada defendan. Mahkamah ini di dalam kes *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor & Ors v Metroway Sdn Bhd & Anor* [2003] 3 MLJ 522, telah memutuskan isu ini. Di dalam kes itu perayu pertama, Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor, adalah satu koperasi yang ditubuhkan menurut Enakmen Negeri, telah memasuki satu perjanjian usahasama dengan responden bagi tujuan membangunkan tanah-tanah tertentu miliknya. Objektif perjanjian tersebut adalah untuk membangunkan tanah-tanah tersebut sebagai taman perumahan dan membahagikan hasil daripada jualan rumah-rumah yang dibina di atas tanah itu. Perayu pertama tidak berpuashati dengan responden dan pertelingkahan berbangkit antara perayu pertama dengan responden. Akibat dari itu perayu pertama telah memasuki perjanjian usahasama dengan perayu kedua untuk memajukan tanah-tanah tersebut. Responden kemudiannya telah memulakan presiding terhadap perayu-perayu untuk pelaksanaan spesifik perjanjian usahasama antara perayu pertama dengan responden. Sementara menunggu perbicaraan, responden telah memohon dan memperolehi satu

injunksi interlokutori terhadap perayu-perayu. Responden telah memasuki satu kaveat ke atas tanah. Mahkamah Rayuan memutuskan: A

(1) la adalah ditetapkan bahawa satu perjanjian usahasama unruk membangunkan tanah dan membahagikan hasil pembangunan tersebut tidak memerlukan satu kepentingan kaveat walaupun perjanjian tersebut dengan nyata memperuntukkan kemasukan satu kaveat. B

(2) Relief spesifik secara amnya dinafikan di mana pampasan dalam bentuk wang adalah satu remedi yang memadai. Berdasarkan fakta-fakta kes, satu award untuk ganti rugi adalah sesuai.

[13] Di ms 525, Gopal Sri Ram HMR dalam mengumumkan penghakiman mahkamah menyatakan seperti berikut: C

> … was argued for the respondent that this is a suitable case for specific relief because the agreement between the first appellant and the second appellant was the product of a conspiracy between them directed at injuring the respondent. Learned counsel for the respondent argued that in consequence of the said conspiracy, the said agreement (for that is what we will call the agreement entered into inter se the appellants) was liable to be set aside by a court. With respect, we do not agree. It is settled law that conspiracy is an actionable tort, the remedy for which is damages (see *Lonrho Ltd & Anor v Shell Petroleum Co Ltd & Anor (No. 2)* [1982] AC 173). The tort has been held to be actionable in our jurisdiction in at least one case (see *Loh Holdings Sdn Bhd v Peslin Development Sdn Bhd & Anor* [1984] 2 MLJ 105 per Wan Suleiman FJ). D E
>
> Now, it settled principle that specific relief is generally declined by a Court of Equity where monetary compensation is an adequate remedy. In the context of the remedy of specific performance, that principle finds statutory expression in s 11(2) of the Specific Relief Act 1950.
>
> Learned counsel for the respondent very frankly concedes that an award of damages is the appropriate remedy in the present case. That being so, discretion should prima facie be exercised against the respondent in the present instance unless there are very exceptional circumstances taking the case the other -way. Having scrutinized the matters before us -with care, we came to the conclusion that there are no exceptional circumstances. Accordingly, the present appeals fall within the general principle alluded to a moment ago. F G
>
> We are satisfied that if the learned judge had properly directed himself, he would not have exercised his discretion in the way in which he did. This is not a case of an agreement conferring interest in land. Learned counsel for the respondent frankly concedes that his client could not have entered a caveat on the strength of the agreement they had with the first appellant. He is entirely correct in the concession that he made. *It is established by authority that a joint venture asreement to develop land and to share proceeds of the development does not confer a caveatable interest even if the asreement itself expressly provides for entry of a caveat* (see *Wonz Kuan Tan v Gambut Development Sdn Bhd* [1984] 2 MLJ113 per Hashim Yeop A Sani SCJ). (penekanan dibuat). H

[14] Dengan itu, adalah jelas mengikut prinsip yang diputuskan bahawa perjanjian usahasama tidak memberikan kepentingan kaveat kepada sesiapa. Di dalam kes di hadapan mahkamah ini sekarang adalah jelas bahawa defendan telah memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut hanya berasaskan perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan yang melanjutkan masa untuk defendan menyempurnakan I

usahasama ke atas hartanah tersebut. Dengan itu defendan tidak mempunyai hak untuk memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut.

[15] Defendan juga telah membuat penghujahan bahawa ia juga mempunyai kepentingan kaveat kerana ia mempunyai hak untuk mengambil tindakan untuk pelaksanaan spesifik ke atas perjanjian usahasama dan perjanjian tambahan, Di dalam rayuan ini adalah jelas sebagaimana yang dikatakan oleh plaintif bahawa defendan tidak ada mengambil apa-apa tindakan untuk pelaksanaan spesifik. Defendan hanya menunjukkan satu deraf tuntutan untuk pelaksanaan spesifik yang bertujuan untuk mengertak plaintif. Saya juga berpendapat sekiranya betul defendan telah memfailkan satu tindakan di mahkamah untuk pelaksanaan spesifik ini juga tidak memberikan defendan kepentingan kaveat sebagaimana yang dinyatakan di dalam kes *Perbadanan Setiausaha Kerajaan Selangor v Metroway Sdn Bhd*. Di dalam rayuan ini sekarang defendan tidak ada membuktikan bahawa ia telah memulakan tindakan mahkamah untuk mendapatkan pelaksanaan spesifik dan dengan itu ia tidak boleh menggunakan alasan tersebut untuk mengekalkan kaveat yang telah dimasukkannya dan juga ini bukanlah alasan yang telah diberikan oleh defendan di dalam borang permohonannya untuk memasukkan kaveat berkenaan.

[16] Di dalam Borang 19B iaitu 'Permohonan Untuk Memasukkan Kaveat Persendirian' defendan menyatakan di perenggan 2: 'Alasan-alasan tuntutan soya atas tanah itu ialah syarikat saya telah membayar wang pendahuluan sebanyak RM5,000 dan juga RM151,786 kepada Pentadbir Tanah Klang dan RM30,000 kepada Pengarah Jabatan Pengairan dan Saliran Selangor sebagai premium bagi tukar syarat tanah tersebut. Oleh yang demikian, saya ingin memasukkan kaveat ini untuk memelihara kepentingan syarikat saya'. Daripada apa yang dinyatakan ini adalah jelas bahawa kepentingan defendan adalah merupakan kewangan semata-mata. Ini tidak memberikan kepentingan kaveat kepada defendan sebagaimana yang dinyatakan di dalam kes *Trans-Summit Sdn Bhd v Chun Nyook Lin* [1995] 2 MLJ 247. Di dalam kes itu kaveat telah dimasukkan ke atas Lot 1915, Mukim Durian Tunggal, Daerah Alor Gajah, Melaka (selepas ini disebut sebagai 'tanah tersebut'). Tanah tersebut pada asalnya didaftarkan di bawah nama Kumpulan Realty Melaka Sdn Bhd, yang sekarang berada di bawah penyelesaian. Kumpulan Realty telah menggadai tanah itu sebagai cagaran untuk suatu pinjaman dan apabila Kumpulan Realty ingkar membayar hutangnya, pemegang gadaian itu bercadang untuk menjual tanah tersebut, Pemegang gadaian itu memberi opsyen untuk membeli kepada satu syarikat bernama Airport Auto Repair Sdn Bhd di mana responden adalah salah seorang daripada pengarahnya. Oleh kerana Airport Auto tidak mempunyai wang yang mencukupi untuk membeli tanah tersebut, ia telah menyerahhak semua haknya di bawah opsyen itu kepada perayu yang kemudiannya telah membeli tanah tersebut bersama dua lot lain pada harga RM1.1j dengan tujuan untuk membangunkan kesemua tanah itu sebagai taman perumahan. Pihak responden menegaskan bahawa syarikat perayu sepatutnya memasuki satu perjanjian usahasama dengan Airport Auto Repair Sdn Bhd di mana responden adalah seorang pengarahnya. Sungguhpun perayu menafikan bahawa Airport Auto Repair Sdn Bhd adalah rakan kongsinya di dalam projek perumahan itu, responden telah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut atas alasan untuk melindungi hak syarikamya. Responden telah memulakan satu guaman sivil terhadap perayu untuk menguatkuasakan perjanjian

usahasama itu. Perayu telah membuat permohonan untuk membatalkan kaveat yang dimasuki oleh responden. Mahkamah Tinggi telah menolak permohonan perayu. Perayu telah merayu ke Mahkamah Rayuan. Mahkamah Rayuan telah membenarkan rayuan perayu dan memutuskan seperti berikut:

(1) Kepentingan pihak penentang di dalam tanah tersebut hanyalah bersifat kewangan dan ini tidak dapat membentuk kepentingan yang boleh dikaveatkan di bawah s 323(1) Kanun Tanah Negara 1965. Maka, kaveat itu tidak dapat dilanjutkan sehingga, selepas guaman sivil terhadap perayu diputuskan.

(2) Fakta kes ini tidak mendedahkan soalan yang serius untuk dibicarakan. Imbangan kemudahan memihak kepada perayu supaya beliau diberikan kebebasan sepenuhnya untuk membangunkan tanah itu bersama dengan dua lot yang bersempadan dengannya itu. Syarikat pihak penentang boleh dipampas dengan ganti rugi sekiranya berjaya dalam guaman sivilnya itu.

Di ms 251, Siti Norma Yaakob HMR (beliau ketika itu) telah menyatakan seperti berikut:

> In the proceedings before us, what interest does the respondent possess? It is not in the land. That has already been validly sold. Her interest really lies in the profits that her company hopes to gain from the joint venture agreement with the appellant, which is being challenged by the appellant. The civil suit testifies to this. As her interest is only monetary in nature, she has therefore no caveatable interest over the land. She cannot continue to have the private caveat lodged by her extended until after the disposal of the civil suit.
>
> The facts of this case are such that we cannot find any issue serious enough to warrant a trial. On the contrary, what we see is that the appellant is restrained by the presence of the caveat from developing the land, which forms one of three continuous lots that have been purchased by the appellant for the sole purpose of developing all three lots together into a housing estate. On the facts of this case, we consider that the balance of convenience tilts in favour of the appellant being given a free hand to continue with the development of the land together with the adjoining two lots. If it later transpires that Airport Auto succeeds in the civil suit, then it will be adequately compensated with the damages that it claims in that suit but to rely on the declaratory decree that it seeks in that suit as the basis for the lodgment of the caveat is a wrong assessment of the -whole situation and to that end, we cannot support the finding of the trial judge.

[17] Saya berpendapat banyak persamaan antara kes ini sekarang dengan kes yang dinyatakan di atas. Di dalam kes ini sekarang, alasan yang diberikan oleh defendan adalah semata-mata kepentingan kewangan. Plaintif di dalam afidavimya menyatakan bahawa plaintif sedia memulangkan kesemua wang yang dinyatakan di dalam borang permohonan memasukkan kaveat tersebut, tetapi defendan enggan menerimanya. Sebaliknya, defendan menuntut pampasan sebanyak RM600,000. Defendan tidak menafikan perkara ini. Sebagaimana yang saya katakan di atas, defendan tidak ada memfailkan apa-apa tindakan terhadap plaintif dan dengan itu tidak ada isu yang serius untuk dibicarakan. Sekiranya defendan ada memfailkan tindakan ke atas plaintif untuk mendapatkan balik wang yang dinyatakan di dalam borang permohonan untuk memasukkan kaveat, defendan boleh diberi pampasan dengan ganti rugi sekiranya ia berjaya dalam guamannya itu.

[18] Di atas sebab-sebab yang dinyatakan di atas, saya berpendapat bahawa YA Hakim perbicaraan telah terkilaf apabila ia tidak membatalkan kaveat yang dimasukkan oleh defendan. Dengan itu juga kami telah membenarkan rayuan oleh perayu/plaintif dengan kos di mahkamah ini dan di Mahkamah Tinggi, Kaveat yang dimasukkan oleh responden/defendan hendaklah dibatalkan. Perintah Mahkamah Tinggi diketepikan. Deposit hendaklah dikembalikan kepada perayu.

Rayuan perayu dibenarkan.

Reported by Sally Kee